



# Comune di Gragnano Trebbiense

## ACCORDO OPERATIVO N. 12



Committente: Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

## 30. Accordo Operativo

Progetto urbanistico ed edilizio

**Alex Massari**

**Fabio Ceci**

con Beatrice Salati, Elisa Cantone

Progetto delle reti infrastrutturali e studi idraulici

**Stefano Terzi**

Analisi del clima acustico

**Daniele Bertoli**

Relazione geologica e geotecnica

**Adriano Baldini** (GeoTest srl)

Rilievo planoaltimetrico generale

**Stefano Garbi**

**Dicembre 2021**

## **Comune di Gragnano Trebbiense**

### **ACCORDO OPERATIVO**

#### **AI SENSI DELL'ART. 38 DELLA L.R. 21 DICEMBRE 2017 N. 24**

Tra il Comune di Gragnano Trebbiense e la Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. come sottorappresentati:

1. "COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE" con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC), via Roma n. 121, codice fiscale ..... , qui rappresentato dal Sindaco Patrizia Calza, nata a ..... il....., domiciliato per la carica a ..... (PC), Via ..... , n. ... rappresentante del Comune suddetto;
2. "SOCIETÀ IMMOBILIARE IL PILASTRO S.r.l.", con sede in GRAGNANO TREBBIENSE (PC), Loc. Il Pilastro, capitale sociale euro 52.000 interamente sottoscritto e versato, iscritta al Registro delle Imprese di Piacenza con il codice fiscale 01304310335, R.E.A. n. PC 150948, qui rappresentato da Luciano Groppalli, nato a Gragnano Trebbiense (PC) il 23/02/1945, domiciliato per la carica presso la sede della sopraindicata società;

### **PREMESSA**

#### **CAPITOLO I**

#### **RELATIVAMENTE ALLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE VIGENTI NEL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE**

#### **PREMESSO**

1. Che il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato di PSC approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 9 del 9/6/2011, e pubblicato sul BUR N. 121 del 3/8/2011;

2. Che il Comune di Gragnano Trebbiense è dotato di R.U.E. approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 18 del 7/7/2011, e pubblicato sul BUR n 121 del 3/8/2011;
3. Che il Comune di Gragnano Trebbiense si è dotato di POC Parziale approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 28/04/2015, pubblicato sul BURERT n. 113 del 20.5.15; Il POC è scaduto il giorno 20.05.2020 ai sensi dell'art. 30 comma 1 della legge regionale n° 20/2000 senza che nessuna sua previsione venisse interamente o parzialmente attuata;

## **DATO ATTO**

1. Che la L.R. 24/2017, all'art 4, da facoltà ai Comuni di dare immediata attuazione a parte delle previsioni contenute nel PSC vigente mediante una deliberazione del Consiglio comunale che stabilisce *"... omissis ... i criteri di priorità, i requisiti e i limiti in base ai quali valutare la rispondenza all'interesse pubblico delle proposte di accordo operativo avanzate dai soggetti interessati ...omissis..."*, e che il comune di Gragnano Trebbiense ha provveduto ad approvare, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 4 della L.R. 24/2017, con la delibera di G.C. n. 71 del 12/9/2018 l' *"Atto di indirizzo per la redazione dell'avviso pubblico di manifestazione d'interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente cui dare immediata attuazione mediante proposte di accordi operativi o permessi di costruire convenzionati - L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5"*;
2. Che in esecuzione della predetta delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12/9/2018 è stata predisposta la determinazione dirigenziale URB n. 33 del 24/9/2018 a firma del Responsabile del Servizio Urbanistica e Ambiente recante: *"Approvazione dell'avviso pubblico di manifestazione di interesse dei privati per la selezione di parte delle previsioni contenute nel PSC vigente, cui dare immediata attuazione, mediante proposte di accordi operativi ai sensi della L.R. 21.12.2017 n. 24, art. 4 commi 1 – 2 – 3 e 5, in esecuzione alla delibera di Giunta Comunale n. 71 del 12/9/2018."*;
3. Che l'avviso è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Gragnano Trebbiense per novanta giorni consecutivi, dal 30/09/2018 al 30/12/18 e, *che nei termini previsti sono giunte presso il protocollo comunale n° 24 manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni del PSC vigente, che oltre i termini è pervenuta al protocollo comunale n° 1 manifestazione d'interesse ulteriore, per un totale di n°25*;
4. Che il Consiglio Comunale con delibere n. 27 del 28/10/2019 e n. 20 del 21/07/2020 ha dichiarato ammissibili e conformi alle caratteristiche indicate all'art. 4 della legge regionale 24/2017, solo n° 12 manifestazioni di interesse;
5. Che nessuna delle manifestazioni d'interesse ammesse conteneva la specifica proposta di Accordo Operativo completamente conforme ai contenuti di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, il Consiglio comunale in data 21/07/2020 con delibera n. 21 ha approvato

ulteriori indirizzi per la progettazione di ogni singolo Accordo Operativo a integrazione e specificazione di quelli precedentemente approvati;

6. Che la manifestazione di interesse presentata dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. è compresa nell'elenco di quelle ritenute ammissibili

## **SI DICHIARA QUANTO SEGUE**

## **CAPITOLO II**

### **RELATIVAMENTE ALL'ACCORDO OPERATIVO EX ART. 38 L.R. 24/2017 TRA LA SOCIETA' IMMOBILIARE IL PILASTRO S.R.L. E IL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE**

1. Il Comune di Gragnano Trebbiense ha ricevuto dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. proposta di Accordo Operativo completa in data ..... acquisita al prot. N..... e ha pertanto avviato la procedura di cui all'art. 38 della L.R. 24/2017, pubblicando la proposta di Accordo per 60 giorni consecutivi sul proprio sito istituzionale dal..... al ..... e depositando la relativa documentazione presso la sede Comunale per consentire a chiunque di prenderne visione. Contestualmente il Comune, tramite l'Ufficio Tecnico, ha avviato l'istruttoria per la verifica della conformità della proposta alla disciplina degli strumenti urbanistici comunali vigenti, alla pianificazione territoriale e settoriale, ai contenuti degli indirizzi progettuali di cui alla delibera del Consiglio Comunale n.° 21 del 21/07/2020, nonché per la valutazione dell'interesse pubblico alla realizzazione degli interventi in essa previsti. Contemporaneamente il Comune ha avviato la negoziazione con i Soggetti interessati alla realizzazione dell'intervento, per definire il concorso degli stessi alla realizzazione degli obiettivi di qualità urbana ed ecologico-ambientale fissati dal PSC e dal RUE vigente e dalle delibere di indirizzo prima citate;
2. Ai sensi dell'art. 38, comma 4, della L.R. 24/2017 per la prevenzione dei tentativi di infiltrazione della criminalità organizzata nel settore edilizio, il Comune di Gragnano Trebbiense ha acquisito al Protocollo dell'Ente con n..... del..... l'informazione antimafia di cui all'art. 84, comma 3, del D.Lg. n. 159/2011 con riferimento ai Soggetti che propongono la stipula del presente Accordo Operativo. Nel rispetto dell'art. 38, comma 4, secondo periodo, della L.R. 24/2017, è stato verificato che la Convenzione Urbanistica allegata al presente Accordo Operativo riportasse la clausola risolutiva secondo la quale, in caso di informazione antimafia interdittiva, il Comune procederà alla risoluzione della Convenzione nei confronti dei destinatari del provvedimento prefettizio;
3. Ai sensi dell'art. 38 comma 8 della L.R. 24/2017 entro il medesimo termine di deposito il Comune ha trasmesso la proposta di Accordo al Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza competente con Nota prot..... del... e ai Soggetti competenti in materia ambientale, nonché ai soggetti regolatori e gestori di servizi pubblici locali, per acquisirne

- il parere entro il termine stabilito dalla legge per la presentazione delle osservazioni;
4. Entro il termine di deposito sono pervenute al Comune di Gragnano Trebbiense n..... osservazioni;
  5. Entro il termine di deposito sono stati acquisiti i pareri dei seguenti Soggetti/Enti:
    - a) (Ente) Prot. n..... del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense \_al n..... del... ..;
    - b) (Ente) Prot. n..... del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense al n..... del... ..;
    - c) (Ente) Prot. n..... del..... acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense \_al n ..... del... .. ;
    - d) .....
    - e) .....

Nel corso della concertazione istituzionale sono stati approfonditi e concordati i contenuti dell'Accordo Operativo di seguito specificatamente descritti:

**QUANTO ALLE PROPRIETA' DEGLI IMMOBILI INTERESSATI DALL'ACCORDO OPERATIVO:**

È stato verificato che le aree censite al Catasto Terreni al Foglio 9 Mappali 11 (parte), 276 (parte), 278 (parte) e 280 (parte) sono di proprietà della società Immobiliare Il Pilastro S.r.l.

**QUANTO ALLA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI INTERESSE PUBBLICO:**

Le opere di interesse pubblico sono state individuate negli elaborati dell'Accordo Operativo e sono così suddivise:

1. Aree correlate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria:  
Realizzazione di mq 4.012,85 per la viabilità;
2. Aree correlate al soddisfacimento degli Standard urbanistici di cui:  
Realizzazione di mq 6.398,15 per il verde pubblico;  
Realizzazione di mq 556,00 per parcheggi;

**QUANTO ALLE PREVISIONI INSEDIATIVE RESIDENZIALI:**

1. Le quantità edificabili di SUL pari a mq. 4.584,39 oggetto del presente Accordo Operativo, non è superiore a quelle massime ammesse nella scheda n. 12 della Delibera di Indirizzo del Comune di Gragnano Trebbiense n° 21 del 21/07/2020;
2. Le superfici utili lorde realizzabili sono suddivise in:  
Mq 4.584,39 per funzioni residenziali;

#### **QUANTO AL CONTRIBUTO STRAORDINARIO:**

1. La D.A.L. n. 186/2018 ha stabilito criteri omogenei per il calcolo del contributo straordinario (CS) e, in particolare, ha fissato a carico del privato e a favore della pubblica amministrazione, l'ammontare del CS nella misura del 50% del plusvalore generato dagli interventi di trasformazione.
2. Il maggior valore generato dalla trasformazione (MVGT) è riferito alla valorizzazione fondiaria, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria. Conseguentemente, il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito a seguito della variazione urbanistica (valore post) e il valore dell'ambito prima di tale variazione (valore ante).
3. Al fine di stimare il predetto maggior valore MVGT, si è optato per l'utilizzo del metodo analitico ai fini della stima del valore ante e del metodo analitico ai fini della stima del valore post.
4. Il calcolo del contributo straordinario è dettagliatamente illustrato nell'elaborato n. 1b allegato all'Accordo Operativo. L'importo complessivo da corrispondere a favore del Comune di Gragnano Trebbiense ammonta ad € 19.440,64, da versare al ritiro del/dei permesso/i di costruire dei fabbricati, proporzionalmente alla SUL oggetto di permesso.
5. Il Comune potrà, a sua insindacabile discrezione, destinare in parte o l'intero contributo straordinario, alla realizzazione di opere di pubblica utilità connesse alla realizzazione dell'Accordo Operativo.

#### **QUANTO AL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:**

1. Il quadro riepilogativo delle opere degli interventi di interesse pubblico allegato al presente Accordo Operativo individua gli interventi urbanizzativi finanziati ed eventualmente anche quelli previsti a scomputo del contributo di costruzione;
2. Il contributo di costruzione è calcolato in riferimento alla Deliberazione di Assemblea Legislativa Regionale n. 186 del 20/12/2018, e alla successiva delibera del Consiglio Comunale n.° 23 del 19/09/2019;
3. La convenzione urbanistica definisce gli importi e le modalità di versamento degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

#### **QUANTO AL REPERIMENTO DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE:**

1. L'allegato A alla legge regionale n.° 20/2000 all'articolo 6 ter e l'articolo 78 delle NTA del PTCP vigente della Provincia di Piacenza, indicano nel 20% della superficie utile edificabile complessiva, nei comparti indicati nella relazione allegata alla delibera di indirizzi, la quota minima di ERS da reperire

- La società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. rientra in tale elenco e pertanto accetta di destinare il 20% della SUL complessiva ad ERS attraverso una o più opzioni scelte tra le seguenti:
  - Alloggi di edilizia con prezzo di vendita convenzionato;
  - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato per almeno 3 anni con patto di futura vendita;
  - Alloggi di edilizia con vincolo di affitto a canone convenzionato permanente o per almeno 10 anni;
- 2. Le modalità di gestione dell'edilizia di cui alle precedenti lettere sarà definito dal Comune di Gragnano Trebbiense con apposita delibera prima della sottoscrizione del presente Accordo Operativo.

#### **QUANTO ALL'APPROVAZIONE DELL'ACCORDO OPERATIVO:**

Gli Organi amministrativi competenti hanno valutato positivamente gli elementi oggetto dell'Accordo Operativo ai sensi dell'art. 38 della L.R. 24/2017 con i seguenti atti:

1. Parere del Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza prot. n..... del.....  
acquisito al Protocollo del Comune di Gragnano Trebbiense con n. / P.G del  
..... ;
2. Delibera del Consiglio Comunale n. del / /\_ con la quale Il comune di Gragnano Trebbiense ha deciso in merito alle osservazioni pervenute (*se presentate*), ha adeguato l'Accordo al parere formulato dal Comitato Urbanistico della Provincia di Piacenza e alle prescrizioni stabilite dal provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e ha autorizzato la stipula dell'Accordo, a norma dell'art. 11, comma 4-bis della legge n. 241/1990 e ss.mm.i;
3. Dichiarandosi pertanto le parti favorevoli al perfezionamento del presente Accordo Operativo e ai suoi contenuti come precedentemente esposti;

### **SI STIPULA E SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

#### **Articolo 1 – Premesse**

Le premesse, le considerazioni e le finalità su espresse sono a tutti gli effetti parte integrante dell'Accordo Operativo e devono intendersi qui integralmente riportate.

#### **Articolo 2 – Natura e finalità dell'Accordo Operativo**

1. Il presente accordo è firmato ai sensi degli artt. 4 e 38 della L.R. 24/2017 e dell'art. 11 della L. 241/1990, ha il valore e gli effetti dei piani urbanistici attuativi ed è soggetto, prima della stipula, alle forme di pubblicità, controllo e valutazioni previsti dall'art. 38 della L.R. 24/2017;
2. Oggetto del presente Accordo Operativo è la tempestiva programmazione ed attuazione

delle previsioni del PSC del comune di Granano Trebbiense relative alle aree di proprietà della Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. di cui al Foglio 9 Mappali 11 (parte), 276 (parte), 278 (parte) e 280 (parte) del Catasto Terreni.

3. Il presente Accordo Operativo ha per oggetto la realizzazione di un comparto a Destinazione residenziale nell'ambito della frazione Gragnanino, località Madonna del Pilastro del Comune di Gragnano Trebbiense per una SUL complessiva di mq 4.584,39;
4. il presente accordo regola inoltre l'assolvimento degli obblighi di dotazioni urbanistiche previste dal PSC;

### **Articolo 3 – Impegni assunti dalle Parti**

#### **Articolo 3.1 – Impegni del Comune di Gragnano Trebbiense**

Il Comune di Gragnano Trebbiense provvederà, nei modi di Legge, successivamente alla pubblicazione della deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo, ad attuare i necessari provvedimenti urbanistico-edilizi affinché la Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l., Soggetto Attuatore, possa dare inizio ai lavori nei tempi concordati. In particolare:

1. A sottoscrivere la Convenzione attuativa dell'Accordo entro n ..... giorni dalla delibera del Consiglio Comunale di approvazione, pena la decadenza dell'Accordo medesimo; salvo proroga del termine concordato tra le parti per intervenute motivazioni di ordine generale;
2. A provvedere entro n°..... giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione dell'Accordo Operativo agli adempimenti previsti dall'art. 18 comma 16 della legge regionale n° 24/2017 per l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio e la relativa dichiarazione di pubblica utilità per le aree necessarie alla realizzazione delle opere di interesse generale ricadenti su aree indisponibili alla società... ..... e per le quali vi sia l'impegno di realizzazione da parte della Società stessa;
3. A rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione degli interventi urbanizzativi e delle opere di interesse pubblico relativi agli stralci funzionali previsti dall'Accordo Operativo entro n giorni dal ricevimento della richiesta da parte della società stessa;
4. A rilasciare i titoli abilitativi per la realizzazione delle nuove costruzioni con funzioni residenziali nell'ambito degli stralci funzionali individuati dall'Accordo Operativo entro n ..... giorni dal ricevimento dell'istanza;
5. A definire entro n .....giorni dalla pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo le modalità di attuazione del Fondo di Perequazione (attraverso il quale saranno gestiti i fondi in Entrata indicati al Capo II delle premesse al presente Accordo) concordandone le modalità di gestione e le finalità di utilizzo.



### **Articolo 3.2 – Impegni della Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l.**

A seguito della pubblicazione della Deliberazione di approvazione del presente Accordo Operativo, la Società, quale Soggetto attuatore, si impegna ad attuare il cronoprogramma che segue:

1. Entro n..... giorni dalla pubblicazione della delibera di approvazione dell'Accordo Operativo provvedere alla sua sottoscrizione attivando garanzia fideiussoria pari al 100% del valore delle opere di interesse pubblico per le quali è prevista l'attuazione diretta;
2. A versare al Comune di Gragnano Trebbiense, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, l'importo corrispondente al Contributo di Perequazione se necessario;
3. A versare al Comune di Gragnano Trebbiense, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, l'importo corrispondente alla eventuale monetizzazione delle aree di urbanizzazione secondaria non previste;
4. A versare al Comune di Gragnano Trebbiense, prima della sottoscrizione della Convenzione urbanistica attuativa, l'importo corrispondente alla eventuale anticipazione degli oneri di urbanizzazione secondaria concordata tra le parti;
5. Entro n..... giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo Operativo e della convenzione urbanistica presentare i progetti definitivi delle opere di urbanizzazione primaria di comparto ed extra comparto per l'ottenimento del relativo permesso di costruire;
6. Entro n..... giorni dal rilascio del Permesso di Costruire dare avvio alle procedure di appalto delle opere di urbanizzazione primaria di comparto e iniziare i lavori entro i successivi Giorni;
7. A dare l'inizio dei lavori entro n..... dall'avvenuta comunicazione da parte del comune di Gragnano Trebbiense dell'avvenuta acquisizione delle aree destinate alle opere pubbliche extra comparto non disponibili alla Società..... e loro conclusione entro..... giorni;
8. Entro n. .... giorni presentazione della richiesta di permesso di costruire relativo agli edifici residenziali compresi nel primo stralcio di attuazione comprensivi della relativa quota di ERS (se prevista);
9. Inizio dei lavori entro..... giorni dal rilascio del permesso di costruire per gli edifici residenziali e loro conclusione entro n.....giorni dall'inizio lavori;
10. L'Attuatore si impegna, nel caso di trasferimento, in tutto o in parte, della proprietà delle aree o delle potenzialità edificatorie individuate nel presente Accordo, a trasferire gli impegni assunti nei riguardi del Comune di Gragnano Trebbiense e non ancora assolti, agli eventuali successori o aventi causa a qualsiasi titolo; Gli Atti di trasferimento dovranno fare esplicita menzione degli impegni trasferiti e copia di tali atti dovrà essere tempestivamente inviata al Comune di Gragnano Trebbiense\_a pena di nullità dei medesimi.

## **Articolo 4 – Approfondimenti progettuali**

La necessità di svolgere approfondimenti progettuali nella fase di definizione del progetto di intervento, e dei conseguenti adattamenti, non comporta una modifica del presente Accordo ove non ne venga modificato il contenuto;

Parimenti l'esigenza di modificare i termini e le modalità attuative degli interventi urbanizzativi nel loro complesso, in relazione a specifiche e comprovate esigenze manifestate dall'Amministrazione e/o dal Soggetto Attuatore, non comporta una modifica del presente Accordo.

## **Articolo 5 – Stralci di attuazione delle previsioni urbanistiche**

1. Premesso che l'attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nell' Accordo Operativo potrà avvenire per un numero di stralci funzionali successivi non superiore a due come individuati nell'elaborato n. 10, la società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. si impegna ad attuare il primo stralcio contestualmente alla realizzazione di tutti gli allacci ai pubblici servizi esistenti e a dimensionare le reti e le condotte in relazione ai fabbisogni e alle portate provenienti dagli stralci successivi. Si impegna inoltre a potenziare le dotazioni delle reti esistenti, se necessario, secondo le eventuali e specifiche indicazioni degli Enti Gestori;
2. Non potrà essere data attuazione ad un nuovo stralcio funzionale se non dopo l'avvenuto completamento delle opere pubbliche e delle edificazioni previste nello stralcio precedente. Particolari esigenze che si presentassero in difformità al principio precedentemente esposto saranno affrontate nell'ambito di una specifica riunione del Collegio di vigilanza di cui al successivo art. 12.

## **Articolo 6 - Monetizzazione delle aree a standard e versamento del relativo contributo**

Ove la scheda n. 12 allegata alla delibera di indirizzi programmatici indichi per lo specifico Accordo Operativo la possibilità di monetizzazione parziale delle aree standard per la quota eccedente la quantità di mq. 30/ abitante per le zone a destinazione residenziale, l'importo di tale contributo verrà calcolato secondo il valore unitario contenuto nella delibera del Consiglio Comunale n. 23 del 19/09/2019.

## **Articolo 7 – Prescrizioni ambientali (in esito al parere sulla Valutazione Ambientale Strategica – VAS)**

In esito al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) richiamato al precedente Capo V, il parere espresso dal Comitato urbanistico nel provvedimento di Valutazione Ambientale

Strategica (VAS) ha stabilito le seguenti prescrizioni ambientali:

.....;  
.....;  
.....;

## **Articolo 8 – Stipula della Convenzione urbanistica**

1. A seguito di apposita convocazione da parte del Comune, che recherà un termine non inferiore a sessanta giorni, i soggetti attuatori si impegnano a perfezionare i presupposti della Convenzione urbanistica e a sottoscrivere la Convenzione stessa, la cui bozza costituisce allegato al presente Accordo Operativo.
2. La firma avverrà davanti a notaio scelto dal Comune di Gragnano Trebbiense. Tutte le spese sono a carico dei soggetti attuatori.

## **Articolo 9 – Efficacia degli impegni – Effetti dell’Accordo – Condizione sospensiva**

1. L’efficacia del presente Accordo e l’assunzione degli impegni ivi indicati sono condizionanti per il privato dalla data di avvenuta pubblicazione della Deliberazione di approvazione da parte del Consiglio Comunale di Gragnano Trebbiense e per il Comune dalla data di sottoscrizione della Convenzione Urbanistica.
2. Ai sensi dell’art. 38, comma 16, della L.R. 24/2017 la sottoscrizione del presente Accordo Operativo comporta l’apposizione del vincolo preordinato all’esproprio e la dichiarazione di pubblica utilità per le opere pubbliche e di interesse pubblico ivi previste, previa comunicazione di un apposito avviso a coloro che risultino proprietari delle aree interessate secondo le risultanze dei registri catastali, con lettera raccomandata con avviso di ricevimento ovvero mediante posta elettronica certificata o altre soluzioni tecnologiche individuate in conformità all’articolo 48 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 (Codice dell’amministrazione digitale).

## **Articolo 10 – Garanzia**

A garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal presente Accordo operativo, i soggetti attuatori consegneranno, al momento della firma della Convenzione urbanistica e come condizione per la stipula stessa, idonea fideiussione pari al 100% dell’importo delle opere stesse, come risultante da computo metrico estimativo allegato al presente Accordo. La convenzione Urbanistica indicherà le garanzie fideiussorie da attivare, le procedure per la loro riduzione a fronte di parziale realizzazione e le modalità di escussione delle stesse da parte del comune di Gragnano Trebbiense in caso di inadempienze o di cattiva esecuzione da parte del soggetto attuatore.

## **Articolo 11 – Mancato adempimento degli obblighi di cui all’art. 3 – Decadenza dall’Accordo – Effetti della mancata realizzazione degli interventi**

1. Al mancato adempimento, da parte del Soggetto Attuatore, degli obblighi di cui all’art. 3 conseguirà la decadenza del presente Accordo;
2. In caso di decadenza dell’Accordo si applicano le disposizioni di legge e l’incameramento totale o parziale da parte del Comune della garanzia fideiussoria relativa all’Accordo di cui al primo alinea dell’art. 3.2;
3. Qualora la decadenza dell’Accordo operativo avvenga in presenza di stralci in tutto o in parte non ancora avviati il comune di Gragnano Trebbiense inviterà la Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. al completamento delle opere di urbanizzazione primarie a servizio degli edifici realizzati e alla completa realizzazione delle opere di interesse generale extra comparto. In caso in cui la società non provveda a quanto intimato il comune di Gragnano Trebbiense escuterà le relative garanzie fideiussorie in proporzione alla superficie utile realmente realizzata.

## **Articolo 12 – Vigilanza**

1. La vigilanza sull’esecuzione dell’Accordo Operativo è affidata ad un Collegio presieduto dal Sindaco del Comune di Gragnano Trebbiense, o da un suo delegato, e composto da un rappresentante dei Soggetti sottoscrittori e da un ulteriore rappresentante tecnico del Comune;
2. Il Collegio verifica la corretta attuazione degli impegni assunti, può deliberare modifiche non sostanziali al presente Accordo (con riferimento ai contenuti del cronoprogramma degli interventi, e al piano economico-finanziario) che non comportino la variazione degli strumenti di pianificazione, non modifichino i perimetri delle aree interessate dall’accordo, non aumentino l’edificabilità complessiva, non diminuiscano la superficie delle dotazioni territoriali standard e extra standard, né richiedano ratifica da parte dell’Organo Consiliare, accerta la sussistenza delle condizioni di decadenza dell’Accordo e dei suoi effetti urbanistici, nel caso in cui non sia possibile realizzare i risultati principali perseguiti dall’Accordo. La decadenza è proposta dal Collegio di Vigilanza e dichiarata con decreto dell’Organo che ha approvato l’Accordo ai sensi dell’art. 38 comma 12 L.R. 24/2017 (e comporta l’applicazione della disciplina del piano vigente prima dell’approvazione dell’Accordo). Il Collegio eserciterà i poteri di cui all’art. 34 del D.Lg. 267/2000;
3. Al fine di garantire verifiche periodiche sull’esecuzione dell’Accordo, si stabilisce un termine minimo in almeno n. 1 (una) seduta del Collegio di Vigilanza nell’anno solare.

## **Articolo 13 – Durata dell’Accordo**

Il presente Accordo Operativo ha durata pari alla realizzazione degli impegni assunti dalla Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. che sarà sciolta dalle sue obbligazioni in esito all’adempimento di quanto previsto ai precedenti articoli, nei tempi previsti dal cronoprogramma definito all’art. 3.2, o nei suoi aggiornamenti. Ai sensi dell’art. 4 comma 5 della L.R. 24/2017 la stipula della Convenzione urbanistica attuativa relativa agli interventi oggetto del presente Accordo, deve avvenire entro il termine di cinque anni dalla data di entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24. Trascorso tale termine, il Collegio di Vigilanza valuterà se il medesimo strumento urbanistico dovrà perdere efficacia.

## **Articolo 14 – spese varie e finali**

Le spese tutte inerenti e conseguenti alla stipulazione del presente atto sono a carico della Società Immobiliare Il Pilastro S.r.l. .

Alla presente convenzione sono allegati i seguenti elaborati:

- Allegato 1: Progetto urbano
- Allegato 2: Schema di Convenzione urbanistica attuativa
- Allegato 3: Cronoprogramma degli interventi
- Allegato 4: Relazione economico-finanziaria
- Allegato 5: Documento di Valsat (Rapporto ambientale ai fini della Valutazione Ambientale Strategica - VAS) e relativa Sintesi non tecnica.

La convenzione urbanistica elenca nel dettaglio gli elaborati costituenti ciascun allegato.

Luogo..... data .....

**PER IL COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE**

Il Sindaco Sig. ....

**PER LA SOCIETA’ IMMOBILIARE IL PILASTRO S.r.l.**

Il Sig. Luciano Groppalli